

1010319

עיריית אשדוד
אגף תכנון רשות/מקוח
מחלקת רשו' על הבניה
25-05-2008
נתקבל

13/7/08
מס' תכנון
22.06.2008
נתקבל

מרחב תכנון מקומי

אשדוד

תכנית מפורטת מס' 23/113/03/3
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3 / במ / 17

עיריית אשדוד
הועדה המקומית (משנה-מליאה) לתכנון ובניה
החליטה בישיבה מס' 20018 מיום 10/5/07
לאשר את הבקשה 20019 מיום 1/10/07
17/11/07
תוכנית זו תיקרא 23/113/03/3
תאריך 24/5/08
יו"ר ועדה א"ר ערים

משרד הפנים נהחז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
23/113/03/3
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
מיום 25/2/08
מנהל תכנון
יו"ר הועדה המקומית

אד"ר חיה אלעזר-גרינברג
מנהלת מחלקת תכנון העיר
עיריית אשדוד

הודעה על אישור תכנית מס' 23/113/03/3
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5846
מיום 4/9/08

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

דף מבוא לתכ' 23/113/03/3

ככר הסיטי הינה נקודת ציון ומוקד ברובע הסיטי ובשדרה הראשית המובילה מהכניסה לעיר למרכזה.

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להקמת ככר תלת מפלסי עבור השמושים הבאים:
סלילת דרך תת-קרקעית לרציפות הנסיעה בשד' מנחם בגין, מסחר ושצ"פ במפלס הקרקע ושצ"פ לרווחת
הציבור במפלס העליון.

הכל ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, ושינוי בזכויות והנחיות בניה.

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית אשדוד

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 23/113/03/3
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מס' 3/ במ/ 17.

1. שם התכנית :

2. נתוני התכנית :

מחוז:	הדרום
נפה:	אשקלון
מקום:	אשדוד, ככר הסיטי, שד' מנחם בגין
גוש:	2020 2073
חלק מחלקה:	34 103
שטח התכנית:	30.932 דונם
בעל הקרקע:	מדינת ישראל ועיריית אשדוד
מגיש התכנית:	הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד ת.ד. 28 אשדוד טל. 08-8545454
עורכת התכנית:	אדר' רוני הדר סולימן - מח' תכנון עיר, עיריית אשדוד ת.ד. 28 אשדוד טל. 08-8545454

3. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון),
תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן התשריט),
נספח בינוי מנחה המחייב לענין מיקום המסחר, חתך וגבהים (להלן נספח
הבינוי),
נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה (להלן נספח תנועה).
המסמכים האלה הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

התכנית משנה את תכנית מס' 3/ במ/ 17 בתחום גבולות תכנית זו וכפופה
לתכ' מתאר אשדוד על תיקוניה.

5. ציונים בתכנית :

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית:

הקמת ככר תלת מפלסי לשימושים מסחריים ושצ"פים וסלילת דרך. הכל ע"י
שינוי ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ושינוי
בזכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים:

7.1 דרך -

עבור סלילת דרכים, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.

7.2 שטח ציבורי פתוח

מגרש מס' 1 -

שטחים פתוחים להולכי רגל, מזרקות, פיתוח גנני לטובת הצבור הרחב וכל
מתקן הנדסי/טכני הנדרש עבור השימושים הנ"ל.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

7.3 שטח לבניני ציבור

מגרש מס' 44 -

עבור מרכז קהילתי (מתנ"ס), בית ספר, בית כנסת, מועדון לקשיש, משרדי הרשות המקומית, מעונות יום, גני ילדים וחניה לציבור.

7.4 אזור למסחר ולשצ"פ -

מגרש מס' 2 -

מסחר במפלס הקרקע - עבור מסעדה/ בית קפה.
שצ"פ במפלס העליון - עבור פיתוח גנני, מעבר להולכי רגל.
הכל כמפורט בנספח הבינוי.

7.5 מנהרה (כביש תת קרקעי)

מסומן בקו מרוסק כהמשכו של כביש G -

עבור סלילת דרך ומעבר תשתיות.

8. זכויות בניה מצב קיים: שצ"פ- מגרש 55: התכליות המותרות הן: גנים לרבים, מזרקות, ככרות, רהוט גנני, מתקני גן משחקים, קיוסקים (עד 20 מ"ר בנוי), בתי שמוש צבוריים, מקלטים ציבוריים, חניות לשימושים הכלולים בשטח הציבורי הפתוח, וכל המתחייב מעבודות הפיתוח הכרוכות בכך.

שב"צ- מגרש 44: לפי תכ' 3/ במ/ 17 ותכנית מתאר למבני ציבור
78/101/02/3

דרך - מגרש 66, 58 בחלקו, 59 בחלקו.

9. טבלת זכויות בניה מצב מוצע:

קוי בנין	היקפי בניה מרביים (%/מ"ר)							שטח מגרש (ד')	מס' מגרש	יעוד
	מס' קומות	תכסית מרבית (%)	סה"כ	שדות (לקומה)	עיקרי (לקומה)	שימושים	מיקום			
כפי שמוסמך בתשריט	(3)	6%	6%	/	6% (1)	מתקן המס' טכ	מתחת לקרקע	2.989	1	שצ"פ
	(3)	70%	295	20	275	מסחר	מעל הקרקע	0.848	2	אזור למסחר ולשצ"פ
	4 (2)	50%	200%	10%	40%	עיקרי	מעל הקרקע	17.693	44	שב"צ
	1		80%	40%	40%	שרות	מתחת לקרקע			

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

הערות לטבלה:

- (1) בשטח זה יכלל כל מתקן הנדסי/טכני עבור הפיתוח הגנני.
- (2) לפי תכ' מתאר למבני ציבור 78/101/02/3 : בחלקה/מגרש ששטחו עולה מעל 5.000 מ"ר יהא מוסד התכנון רשאי להתיר תוספת של שתי (2) קומות מעבר לקבוע בתכנית זו, אך בלא שינוי מהשטח הכולל המותר לבניה.
- (3) כמופיע בנספח הבינוי.

10. תנאי למתן היתרי בניה:

- 10.1. היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
- 10.2. היתרי בניה למגרשים 44 ו-2 יינתנו לאחר תיאום ואישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מי שתיה ותנאי תברואה נאותים.
- 1.03. הסדרי תנועה ומיקום סופי של מעברי חציה מוגבהים יעשה באשור רשות תמרור המקומית ובתאום עם משרד התחבורה.

11. חניה:

- 11.1. במגרש 44 תותר הקמת חניות ע"פ תקן חניה תכ' מתאר אשדוד בעבור השימושים של מגרש 2.
- 11.2. בעת מימוש השימושים המותרים במגרש 44, בהתאם לתכנית התקפה, יובטח כי מקומות החניה בעבור השימושים של מגרש 2, יהיו בנוסף למקומות החניה בגין השימושים הנ"ל.
12. חומרי גמר: צפויים קשיחים כגון ציפוי קרמי, אבן נסורה, אלומיניום וזכוכית.

13. הוראות איכות הסביבה:

- 13.1. בחניון תת-קרקעי שאינו חניון פתוח, יש להתקין מערכת לאוורור באמצעות מפוחים, בהתאם להגדרות שלהלן:
 "חניון פתוח" - חניון בו מתקיימים התנאים הבאים במצטבר:
 א. בכל מפלס חנייה, קיימים פתחי קיר הפתוחים לאטמוספירה, בשטח שאינו קטן מ- 0.4 מ² לכל 1 מטר אורך של ההיקף החיצוני של החניון. פתחים אלה יהיו פזורים על פני 40% מהיקף מבנה החניון או באופן אחיד על פני שני צדדים נגדיים של החניון.
 ב. קירות ועמודים פנימיים יהיו פתוחים לפחות ב- 20% משטחם כשאר פיזור הפתחים יהיה באופן המאפשר אוורור נאות.
 "מערכת אוורור" - מערכת העומדת בדרישות תקן ישראלי 1001 ובעלת יכולת החלפת אוויר של לפחות 300 ליטר לדקה לכל יחדת שטח רצפה של 1 מ².
- 13.2. עסקי מזון ומטבחים יחויבו בהתקנת מערכות לשאיבה ולסינון ריחות, והוצאתם מעל המפלס העליון, באופן שלא יהווה מטריד לעוברים ושבים.
- 13.3. ישמר מרחק של לפחות 4 מטרים מקיר חדר הטרנספורמציה עד למבנה סמוך.
14. הנחיות כלליות לתשתית: כל מערכות התשתית יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

15. חלוקה ורישום:

- חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשל"ה-1965. במגרש מס' 2 יעשה הרישום ע"פ מפלסים בהתאם לשימושים המוצעים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד

16. הפקעה לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יוחזרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

17. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

18. חתימות:

עורכת התכנית:

אדר' רוני הדר-סולימן
אדר' במח' תכנון עיר

אדר' רוני הדר סולימן- מח' תכנון עיריית אשדוד

אדר' מנחם מנדמן
מהנדס תכנון
עיריית אשדוד

מגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד

בעל הקרקע:



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה לסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגיטו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על חיינו הסכם
15-05-2008
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן כשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ובניה
עיריית אשדוד